

Inhaltsverzeichnis

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan	3
2. Lage und Umfang des Plangebietes	3
3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen	3
4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr	5
5. Naturschutz und Landschaftspflege.....	5
6. Ver- und Entsorgung.....	6
7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens.....	6
8. Denkmalschutz	6
9. Flächenbilanz	6
10. Kosten	6
11. Quellen- und Literaturverzeichnis.....	8

1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln mit seinen Änderungen stellt die Flächen innerhalb des Plangeltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 als **Sonderbaufläche -S-** mit dem Entwicklungsziel **großflächiger Einzelhandel und Gewerbe** nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dar.

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 ist gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wesseln entwickelt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 15, 1. Änderung der Gemeinde Wesseln wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Wiedernutzbarmachung von Flächen“ innerhalb der vorhandenen Siedlungsstrukturen.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,85 ha und befindet sich in zentraler Lage innerhalb des städtischen Siedlungskörpers.

Begrenzt wird das Gebiet:

- im Norden durch die Gemeindegrenze zu Weddingstedt,
- im Osten durch intensiv gewerblich sowie durch Einzelhandel geprägte Bereiche,
- im Süden durch die „Waldstraße“ und weitere durch Einzelhandel geprägte Bereiche und
- im Westen durch die „Bundesstraße 5“ (K 77).

Das Gelände innerhalb des Plangebietes steigt von Süden mit einer Höhe von ca. 5,0 m NHN nach Norden mit einer Höhe von ca. 6,0 m NHN insgesamt um ca. 1,0 m an.

3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31-12-2019 lebten in der Gemeinde Wesseln insgesamt 1.433 Einwohner. Wesseln ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Heider Umland mit Verwaltungssitz in Heide. Die Gemeinde ist außerdem Grundschulstandort.

Im Regionalplan des Planungsraumes IV ist der Siedlungsbereich der Gemeinde *als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet* mit dem Mittelzentrum Heide ausgewiesen. Darüber hinaus ist das gesamte Gemeindegebiet als *Stadt-Umlandbereich in ländlichen Räumen* dargestellt.

Die Gemeinde ist Partner des Stadt-Umland-Konzeptes (SUK) Heide als Weiterentwicklung der Gebietsentwicklungsplanung (GEP) „Heide und Umland“. Die Kooperationsvereinbarung wurde am 18-12-2012 von den Bürgermeistern der Partnergemeinden unterzeichnet. Die Fortschreibung des SUK wurde mit Unterschrift der Bürgermeister am 21-12-2020 in Kraft gesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 schuf die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nachnutzung eines ansonsten vom teilweisen Leerstand bedrohten Gewerbeobjektes.

Nach erfolgreicher Revitalisierung des Gewerbeareales droht nun erneut ein Teil des Gebäudebestandes leerzufallen. Der Vorhabenträgerin als Partnerin der Gemeinde Wesseln gelang es nun, für den betreffenden Gebäudeanteil in Gestalt eines regional vertretenen Bäckereibetriebes einen Nachnutzer zu finden, der die Nahversorgungssituation in der Gemeinde Wesseln qualitativ ergänzt und verbessert.

Die Bäckereifiliale umfasst eine Brutto-Fläche von ca. 150 m²; innerhalb der Verkaufsfläche von ca. 75 m² werden ergänzend ca. 40 Sitzplätze angeordnet.

Das Angebot wird durch den Bäckerei-Betrieb wie folgt beschrieben:

„In der Bäckereifiliale werden 15 Brotsorten, 18 Brötchensorten, Kuchen, Snacks, Getränke, Frühstücksbuffett und Flammkuchen angeboten. Die Kunden werden die Möglichkeit haben, belegte Brötchen und Kaffee o.ä. in der Filiale im Sitzen zu verzehren.“

Auch für die zahlreichen Mitarbeiter der im Nahbereich ansässigen Gewerbebetriebe wird ein fußläufig erreichbares attraktives Versorgungsangebot geschaffen.

Da die Wirkung der Planänderung als grundsätzlich „kleinflächig“ anzusprechen ist, entspricht sie den Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung in der Fassung der Fortschreibung des SUK von 2020.

Im **TEXT - TEIL B** des Bebauungsplanes werden unter **Pkt. 1 - Art und Maß der baulichen Nutzung** die zulässigen Nutzungen innerhalb des festgesetzten **Sonstigen Sondergebietes - SO - großflächiger Einzelhandel und Gewerbe** unter Aufnahme der Nutzung **Backshop mit Café bis zu 150 m² Gesamtfläche einschließlich maximal 75 m² Verkaufsfläche** in modifizierter Form definiert.

Der **Punkt 1 - ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** erhält somit nunmehr die folgende Fassung:

Zulässig sind:

- großflächige Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² mit dem Verkaufssortiment
 - Möbel für die Bereiche Wohn-, Schlaf-, Jugend- und Kinderzimmer,
 - Küchen mit Elektrogeräten,

- Garten- und Campingmöbel,
- **Backshops mit Café bis zu 150 m² Gesamtfläche einschließlich maximal 75 m² Verkaufsfläche,**
- Fahrradfachmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 700 m²,
- Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetriebe,
- mit den Hauptnutzungen im Zusammenhang stehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume,
- Stellplätze für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Von den zulässigen Verkaufsflächen dürfen jeweils maximal 10 % der Flächen auf im funktionalen Zusammenhang mit den zulässigen Kernsortimenten stehende zentrenrelevante Randsortimente entfallen:

- Wohn- und Einrichtungsaccessoires
- Bettwaren und Matratzen
- Elektrokleingeräte
- Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren
- Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
- Teppiche (Einzelware)
- Wohneinrichtungsartikel

Die sonstigen textlichen Festsetzungen sind weiterhin wirksam.

Kinder und Jugendliche werden in den veröffentlichten Einladungen zu gemeindlichen Sitzungen, in denen der vorliegende Plan erörtert wird, gesondert angesprochen und eingeladen.

Die Bauflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden im Eigentum der Vorhabenträgerin.

4. Verkehrserschließung und -anbindung, ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches, die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die Maßnahmen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bleiben durch die vorliegende Planänderung unangetastet.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Wesseln werden keinerlei zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt vorgenommen oder vorbereitet.

6. Ver- und Entsorgung

An den vorgesehenen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen, die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde Wesseln geregelt werden, sind keinerlei Änderungen vorgesehen.

7. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bauflächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in der Verfügung des Erschließungsträgers; allgemein gilt:

Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen Verfahren nach §§ 80 ff BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

8. Denkmalschutz

Falls während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern.

Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

9. Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Bruttofläche	ha	%
Plangeltungsbereich	1,85	100

10. Kosten

Der Gemeinde Wesseln entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Mit der Vorhabenträgerin wird ein entsprechender Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geschlossen.

Für die Aufwendungen der Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erhebt die Gemeinde Wesseln Anschlussbeiträge auf der Grundlage des § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Beitrags- und Gebührensatzung zur Abwassersatzung.

Wesseln, den 07.10.2020



- Bürgermeister -



11. Quellen- und Literaturverzeichnis

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2005): Fortschreibung Regionalplan für den Planungsraum IV. Schleswig-Holstein Süd-West, Kreise Dithmarschen und Steinburg. Bekanntmachung des Innenministeriums – Landesplanungsbehörde – vom 4. Februar 2005 – IV 93 – 502.341

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.) 2010: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel

GEMEINDE WESSELN (2004): Flächennutzungsplan der Gemeinde WesselN (Kreis Dithmarschen)

GEMEINDE WESSELN (2000): Landschaftsplan der Gemeinde WesselN.

GEMEINDE WESSELN (2018): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 der Gemeinde WesselN mit Begründung

Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06. 2017 (BGBl. I. S. 2193)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)